

Årsredovisning

för

Brf Blå Kontur

716421-2461

Räkenskapsåret

2014



Styrelsen för Brf Blå Kontur får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler till nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent och Registreringsverket 1994-01-18. §2 har ändrats i ordalydelsen enligt stämmobeslut 2008-06-04.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Ösby 1:213 bebyggdes 1991 är belägen i Gustavsberg i Värmdö kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 7 st tvåvåningshus innehållande 40 egeningångslägenheter och 7 hus med 24 radhuslägenheter samt gemensamhetsutrymmen med bl a kvarterslokal och grovtvättstuga.

Lägenhetsfördelning:

Lägenheter

20 st 2 rum och kök

20 st 3 rum och kök

Radhus

10 st 4 rum och kök

14 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 5955,6 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2014-05-19 bestått av:

Valt till årsstämma

Karin Dahlin	Ordförande	2015
Olivier Gulliard	Kassör	2015
Maria Sundberg	Sekreterare	2015
Sari Nyberg	Ledamot	2015
Maria Holmberg	Suppleant	2015

Jessica Kallin	Suppleant	2015
----------------	-----------	------

Björn Nihlén	Suppleant	2015
--------------	-----------	------

Revisorer

Ordinarie	Erik Åhsberg	Åhsbergs Revisionsbyrå
-----------	--------------	------------------------

Suppleant	Öhrlings Revisionsbyrå
-----------	------------------------

Handwritten signatures and initials, including "06 KD".

Valberedning

Rosie Nordin
Kitty Zingius

Sammanställande

Fastighetens tekniska status

Styrelsen har i början av 2013 låtit ISS upprätta en 20-årig underhållsplan. Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2008.

Följande större underhåll har gjorts under de senaste åren:

- byte av värempannor Blåmesvägen : 2006-2010
- byte av fläktarna Strömstarevägen: 2012-2013
- yttre målning Strömstarevägen: 2007
- yttre målning Blåmesvägen: 2008
- installation av motorvärmare för parkeringsplatser: 2011-2013
- byte till LED armaturer : 2014

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Armaturer för yttre belysning på föreningens mark har bytts ut från kvicksilver till LED lampor. Detta har gjorts inom befintlig underhållsbudget. Med detta följer föreningen förbud om användning av kvicksilver och sänker samtidigt sina elkostnader.

Vid besiktning konstaterades brister i säkerhet vid lekparken. Styrelsen tog då beslutet att renovera parken helt. Sanden har tagits bort och ersätts dels av bark vid lekborgen och dels av gräsmatta. Nya bänkar har installerats.

Matavfallssortering har införts genom föreningens avtal för sophämtning med Värmdö Kommun. Detta är bra för miljön men också har lett till en sänkning av föreningens kostnader.

Två välbesökta städdagar har ägt rum. En del enklare underhållsarbetet har gjorts under dessa dagar vilket leder till ökat trivsel i området. En del underhållsarbeten har också genomfört på några fasader.

Flera lån har förfallit under året, vilket har gett möjligheten att sänka kraftigt räntekostnader under hösten. Alla lån är nu samlade hos en enda bank. Med tanke på att friköpet skulle genomföras under hösten har inga lån bundits mer än tre månader i taget. Likviditeten har förbättrats samtidigt som föreningen fortsätter att amortera på sina låna i en bra takt.

Styrelsen har efter varje sammanträde informerat om sitt arbete och nyheter i föreningen genom ett uppskattat medlemsbrev.

Delfriköp

Arbetet med delfriköp har fortsatt under hela året dels med banken och dels med Lantmäteriet. Det hann dock inte genomföras som tänkt under hösten då Lantmäteriet gjorde inte klart förrättningen enligt tidplan. Friköpet kommer att genomföras under mars/april 2015.

my
06
SMY
TD

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 88 (87) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB. Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Årsavgifter

Inga förändringar av årsavgifterna har skett under 2014.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015 = 1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Tkr/Kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	4 728	4 234	4 195	4 203
Resultat efter finansiella poster (tkr)	433	182	246	-105
Årets resultat (tkr)	406	155	215	-127
Eget kapital (tkr)	12 492	12 086	11 931	11 716
Soliditet (%)	20	20	19	18
Kassalikviditet (%)	150	54	53	55
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	3 046	2 803	2 560	2 317
Balansomslutning (tkr)	61 064	61 687	63 090	63 419
Lån per kvm yta	8 072	8 223	8 440	8 598
Årsavgifter bostäder kronor/kvm	702	702	702	702

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Handwritten signature and initials: SM, 06, KD

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	232 597
årets vinst	406 041
	638 638
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	242 746
i ny räkning överföres	395 892
	638 638

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

my SKM
06 KD

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		4 728 162	4 233 756
Övriga rörelseintäkter		32 826	504 040
Summa rörelseintäkter		4 760 988	4 737 796
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 406 649	-1 302 787
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-403 629	-317 265
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 187 467	-1 346 413
Summa rörelsekostnader		-2 997 744	-2 966 465
Rörelseresultat		1 763 244	1 771 331
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 193	4 910
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 359 396	-1 621 326
Summa finansiella poster		-1 357 203	-1 616 416
Resultat efter finansiella poster		406 041	154 915
Resultat före skatt		406 041	154 915
Årets resultat		406 041	154 915

06 SMM
KD

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	58 753 832	59 847 081
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	466 589	515 036
Inventarier, verktyg och installationer	8	372 616	418 388
Summa materiella anläggningstillgångar		59 593 037	60 780 505
Summa anläggningstillgångar		59 593 037	60 780 505
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 333 381	644 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	27 983	17 748
Summa kortfristiga fordringar		1 361 364	662 266
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		109 234	243 866
Summa omsättningstillgångar		1 470 598	906 132
SUMMA TILLGÅNGAR		61 063 635	61 686 637

MS
06
SM
TD

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 807 416	8 807 416
Yttre reparationsfond		3 045 762	2 803 016
Summa bundet eget kapital		11 853 178	11 610 432
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		232 597	320 428
Årets resultat		406 041	154 915
Summa fritt eget kapital		638 638	475 343
Summa eget kapital		12 491 816	12 085 775
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	47 591 129	47 917 972
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		480 000	1 059 924
Leverantörsskulder		28 869	106 735
Skatteskulder		0	20 795
Övriga skulder	13	0	28 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	471 821	467 157
Summa kortfristiga skulder		980 690	1 682 890
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 063 635	61 686 637
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		73 140 000	73 140 000
Summa ställda säkerheter		73 140 000	73 140 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

my
SMY
RD
06

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Skatter och avgifter

Fastigheterna har åsatts värdeår 1991.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 217 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

För inkomståret 2014 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 112 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 40 951 308 (40 951 308) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

SMY
06

Not 2 Rörelseintäkter

	2014	2013
Hysesintäkter bostäder	111 676	109 356
Hysesintäkter lokaler	0	0
Hysesintäkter garage och p-platser	35 570	33 720
Hysesintäkter övriga	504 294	504 000
Årsavgifter bostäder	4 090 722	4 094 640
Kabel-TV / Internet	1 020	1 020
Hysesbortfall ./.	-15 120	-7 380
Debiterade avgifter	27 963	0
Övriga ersättningar och intäkter	4 863	2 440
	4 760 988	4 737 796

Not 3 Underhållskostnader

	2014	2013
Löpande reparationer	315 299	160 293
	315 299	160 293

Not 4 Driftkostnader

	2014	2013
Obligatorisk ventilationskontroll	0	1 760
Yttre skötsel / Snöröjning	36 136	78 215
Fastighetsel	41 265	50 209
Uppvärmning	279 108	280 489
Vatten	198 010	188 947
Sophämtning	134 351	138 909
Fastighetsförsäkring	75 446	69 212
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	2 411
Avgälder, arrenden och avgifter	79 643	79 644
Kabel-TV / Internet	28 022	39 057
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	219 368	213 640
	1 091 349	1 142 493

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2014	2013
Administration, kontor och övrigt	27 640	23 350
Styrelsearvode	89 000	89 800
Revisionsarvode	19 875	19 006
Förvaltningsarvode	63 199	60 508
Övriga externa tjänster/kostnader	168 058	88 583
Övriga förbrukningsinventarier/material	9 379	8 823
Lagstadgade sociala avgifter	26 478	27 195
	403 629	317 265

Handwritten signatures and initials:
my
SMY
06

Not 6 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	83 494 992	83 494 992
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 494 992	83 494 992
Ingående avskrivningar	-24 452 549	-23 193 901
Årets avskrivningar	-1 093 249	-1 258 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 545 798	-24 452 549
Utgående redovisat värde	57 949 194	59 042 443
Taxeringsvärden byggnader	47 032 000	47 032 000
Taxeringsvärden mark	19 736 000	19 736 000
	66 768 000	66 768 000
Bokfört värde byggnader	57 949 194	59 042 443
Bokfört värde mark	804 638	804 638
	58 753 832	59 847 081

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	799 759	799 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	799 759	799 759
Ingående avskrivningar	-284 723	-236 276
Årets avskrivningar	-48 447	-48 447
Utgående ackumulerade avskrivningar	-333 170	-284 723
Utgående redovisat värde	466 589	515 036

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 705	
Inköp		457 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 705	457 705
Ingående avskrivningar	-39 318	
Årets avskrivningar	-45 771	-39 318
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 089	-39 318
Utgående redovisat värde	372 616	418 387

SM
RD
etc

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Avräkning skattekonto	13 904	17 657
Skattefordringar	852	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 318 625	626 861
	1 333 381	644 518

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 232	17 748
Förutbetald kabel-TV	8 751	0
	27 983	17 748

Not 11 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 807 416	2 803 016	320 428	154 915
Disposition av föregående års resultat:		242 746	-87 831	-154 915
Årets resultat				406 041
Belopp vid årets utgång	8 807 416	3 045 762	232 597	406 041

Reservering/ianspråktagande till/från yttre reparationsfonden har skett med 242 746/-0kronor enligt stämmobeslut.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	3,32	2015-01-30	8 061 274	8 541 274
Stadshypotek	1,90	Rörligt	16 839 855	16 839 855
Stadshypotek	1,90	Rörligt	1 200 000	1 200 000
SEB	löst	2014-09-28	0	4 490 087
SEB	löst	2014-09-28	0	1 643 470
SEB	löst	2014-09-28	0	16 263 210
Handelsbanken	2,16	Rörligt	21 970 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			-480 000	-1 059 924
			47 591 129	47 917 972

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 45 671 129 kronor.

SMY
06/11

Not 13 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Källskatter	0	14 310
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	13 969
	0	28 279

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntekostnader	58 445	86 738
Förskottsbetalda hyror och avgifter	355 832	316 520
Upplupna uppvärmningskostnader	32 192	28 720
Upplupna elavgifter	6 352	9 365
Upplupna reparationer och underhåll	0	6 813
Beräknat arvode för revision	19 000	19 000
	471 821	467 156

Gustavsberg den 2015 05 17

Karin Dahlin

Maria Sundberg

Sari Nyberg

Olivier Gulliard

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2015.

Erik Åhsberg

Auktoriserad revisor

Åhsbergs Revisionsbyrå

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Blå Kontur
Org.nr. 716421-2461

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Blå Kontur för år 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Blå Kontur för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

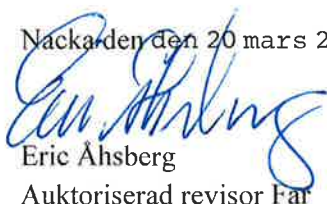
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nacka den 20 mars 2015.



Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor FAR